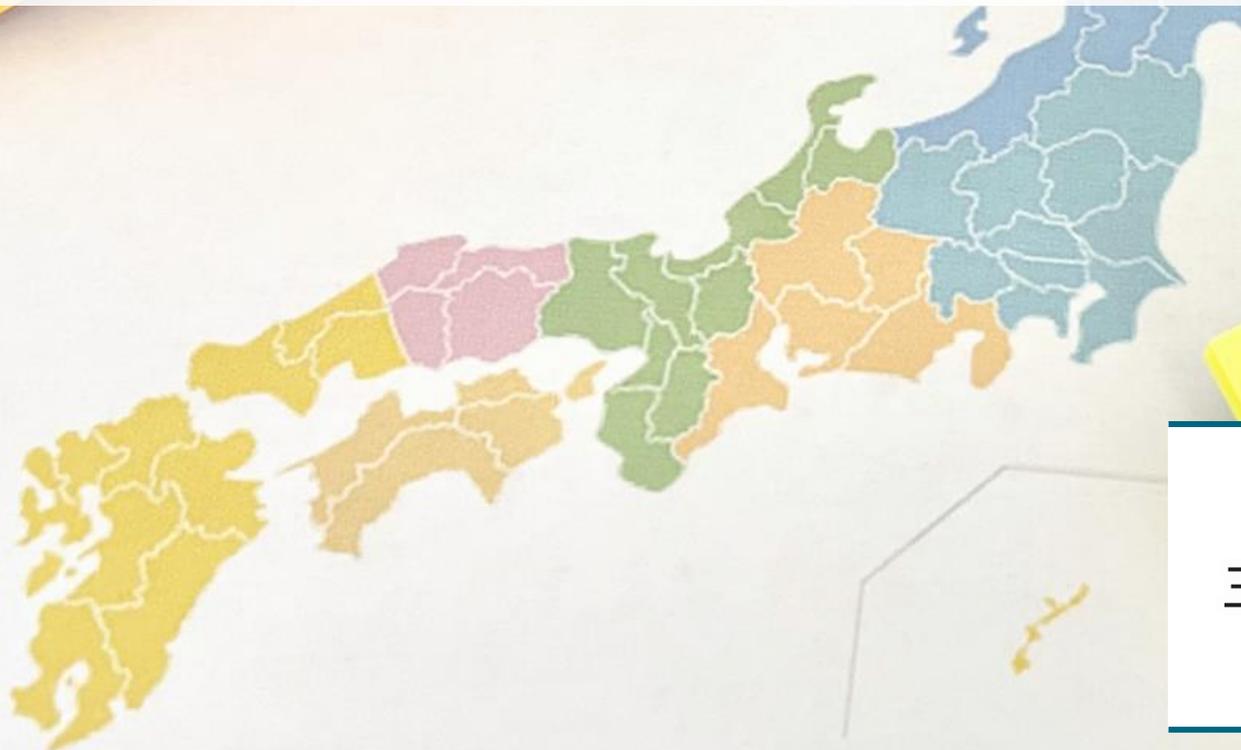


2025年4月

「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2025年)より

全国エリア別に紐解く住宅ローンの利用実態

一ペアローン利用・返済設定期間の長期化は全国的に一



三井住友信託銀行

三井住友トラスト・資産のミライ研究所

研究員 梶本 希

1. 調査名：「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2025年)
2. 調査対象：全国の18～69歳 ただし関連業種(金融、調査、マスコミ、広告)従事者を除く
3. 調査方法：WEBアンケート調査
4. 調査時期：2025年1月
5. サンプルサイズ：11,435
6. サンプルの属性(年代別)

*過去5年以内(2020年～2025年)の住宅ローン利用者

18-29歳	2,103
30-39歳	1,944
40-49歳	2,443
50-59歳	2,707
60-69歳	2,238



合計	581
①首都圏	199
②近畿圏	92
③中京圏	63
④その他	227

7. 備考：調査結果に基づく図表については端数処理の関係上、割合が合計で100%とならない場合があります

本レポートからわかること

<環境認識>

- 首都圏の分譲価格や住宅ローン借入実態に注目が集まっている
- 不動産価格の推移をみると、住宅価格の高騰は首都圏だけでなく全国的に発生(P5)
- 2020年頃から建設資材価格や建築費も急激に高騰(P6)
- 住宅価格高騰に伴い、住宅ローン借入額の高額化、返済設定期間の長期化

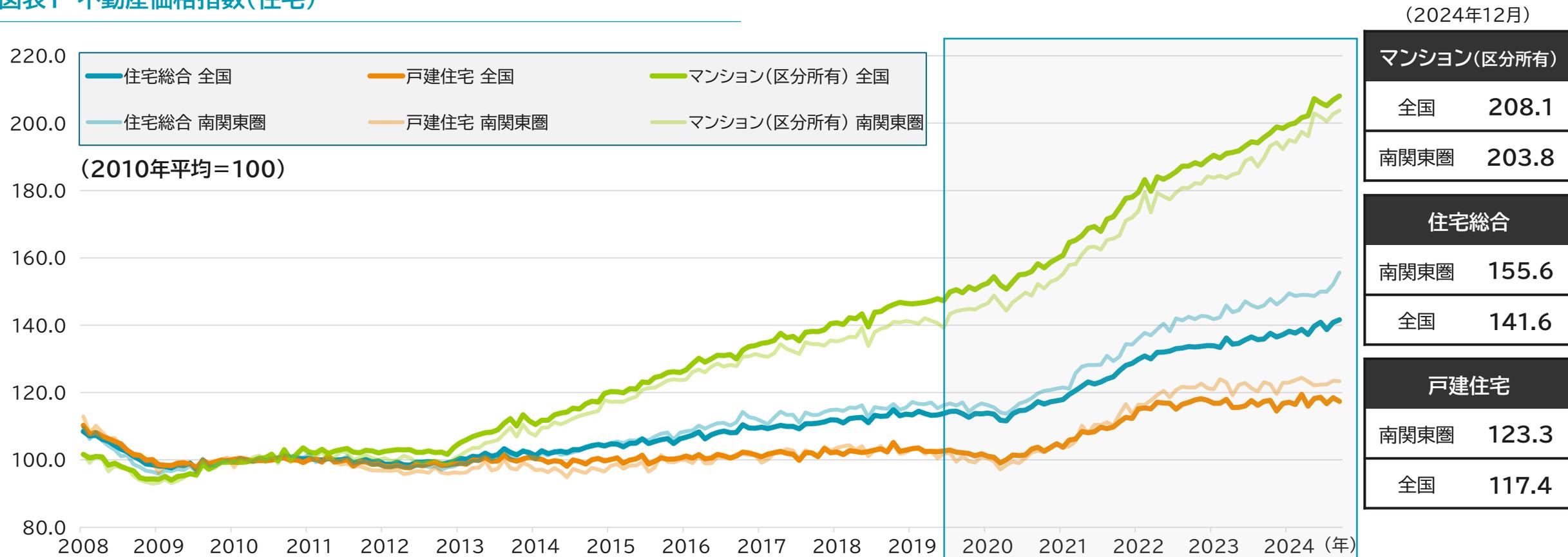
注目が集まる首都圏と、首都圏以外のエリアで**住宅ローン借入の方法に差**はあるのか
 足元5年(2020年～2025年)の住宅ローン利用者における
各エリアの住宅ローン借入実態を調査

1 2020年以降の住宅事情(住宅価格の高額化が顕著)

住宅価格は、首都圏・全国ともに上昇

- 首都圏(図表上は南関東圏と表記)のマンション価格高騰に注目が集まっているが、不動産価格指数の上昇率で見ると全国的にも上昇傾向
- 戸建住宅では過去横ばいが続いたものの、2020年頃を境目にこちらも首都圏・全国ともに上昇傾向
⇒「2010年平均を100」として首都圏と全国を比較した場合、上昇率は大きく変わらない結果

図表1 不動産価格指数(住宅)

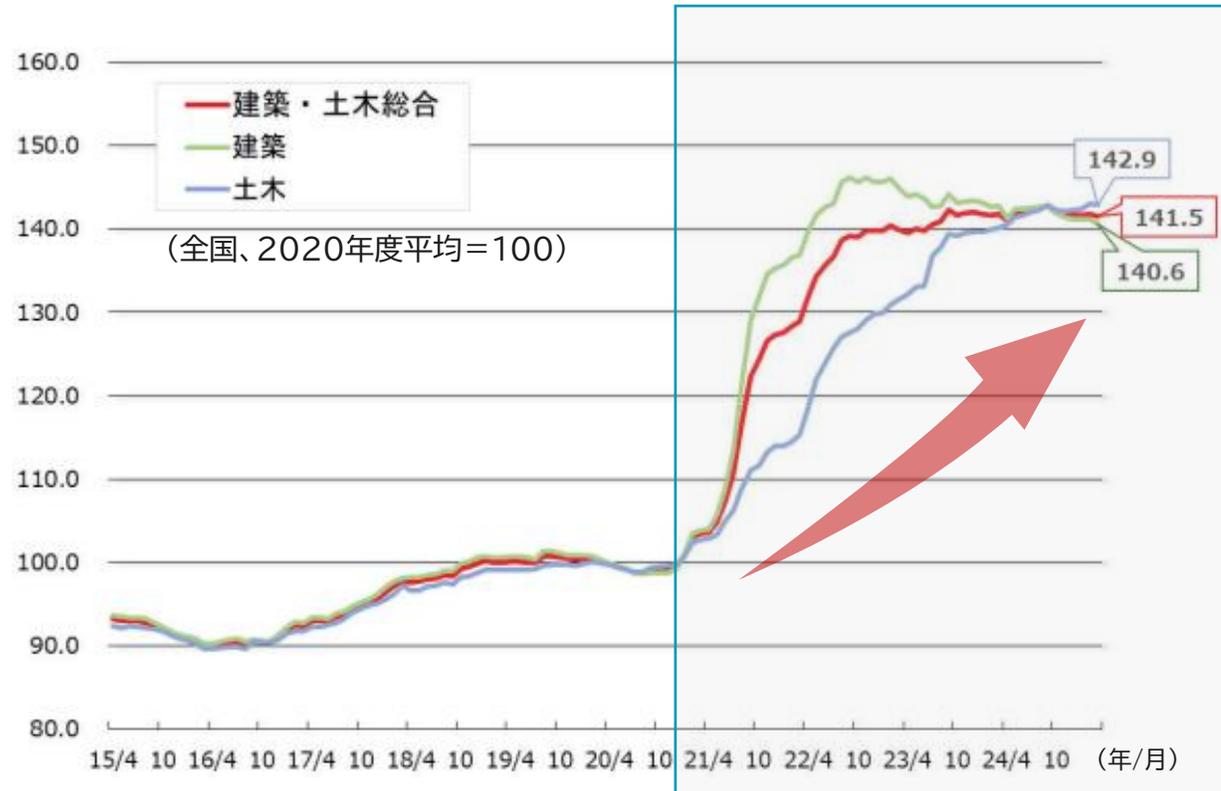


(出所)国土交通省「不動産価格指数」(2025年3月31日公表分)より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成
*エリア表記は調査データに準ずる 南関東圏=東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

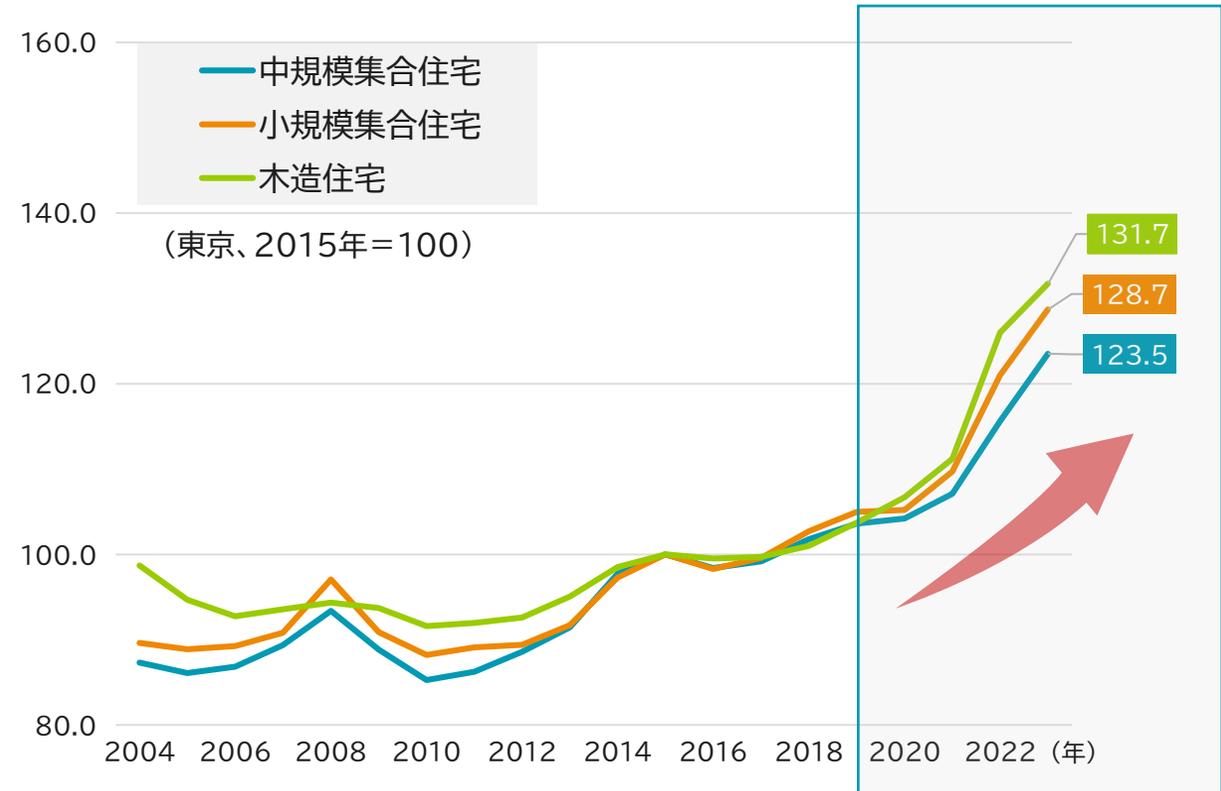
資材価格や建築費は2020年頃から急激に上昇

- 新型コロナウイルスによる人流・物流の変化が要因と推測
⇒住宅価格にも反映されている

図表2 積算資料 建設資材価格指数



図表3 建築種類別建築費指数



(出所)一般財団法人 経済調査会 経済調査研究所「積算資料 建設資材価格指数」(2025年3月調査分)より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

(出所)国土交通省「令和6年度 住宅経済関連データ」より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

- 不動産価格指数の上昇率は首都圏と全国で傾向が大きく変わらないものの、住宅購入費用の絶対額は首都圏が高い

図表4 エリア別住宅購入費用(平均価格)

	土地付注文住宅	建売住宅	マンション
首都圏	約5,680万円	約4,199万円	約5,801万円
近畿圏	約5,265万円	約3,721万円	約5,343万円
東海圏	約4,811万円	約3,055万円	約4,732万円
その他地域	約4,299万円	約2,873万円	約4,352万円

(出所)住宅金融支援機構「2023年度フラット35利用者調査」をもとに当社作成。土地付注文住宅の購入費用は、建設費と土地取得費を合わせた金額。

*エリア表記は調査データに準ずる。

首都圏=東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県 近畿圏=大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県、和歌山県 東海圏=愛知県・岐阜県・静岡県・三重県 その他地域=首都圏・近畿圏・東海圏以外の地域

- 本調査では、「住宅ローン借入開始時期」を「住宅購入時期」とみなしている
- 過去5年以内に住宅ローンを利用して自宅を購入した人を対象に分析
⇒足元の住宅ローン借入実態をとらえるため、“5年以内の住宅ローン利用者”を対象

図表5 住宅ローン借入開始時期

■ 5年以内 ■ 10年以内 ■ 15年以内 ■ 20年以内 ■ 20年超

◆ 各エリアの定義について (以降同様)

①首都圏: 東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

②近畿圏: 大阪府・京都府・兵庫県・奈良県

③中京圏: 愛知県・静岡県・岐阜県・三重県

④その他: ①～③以外の地域

(%)

回答者数



2 過去5年以内(2020年～2025年)住宅ローン利用者のエリア別借入実態 Q&A

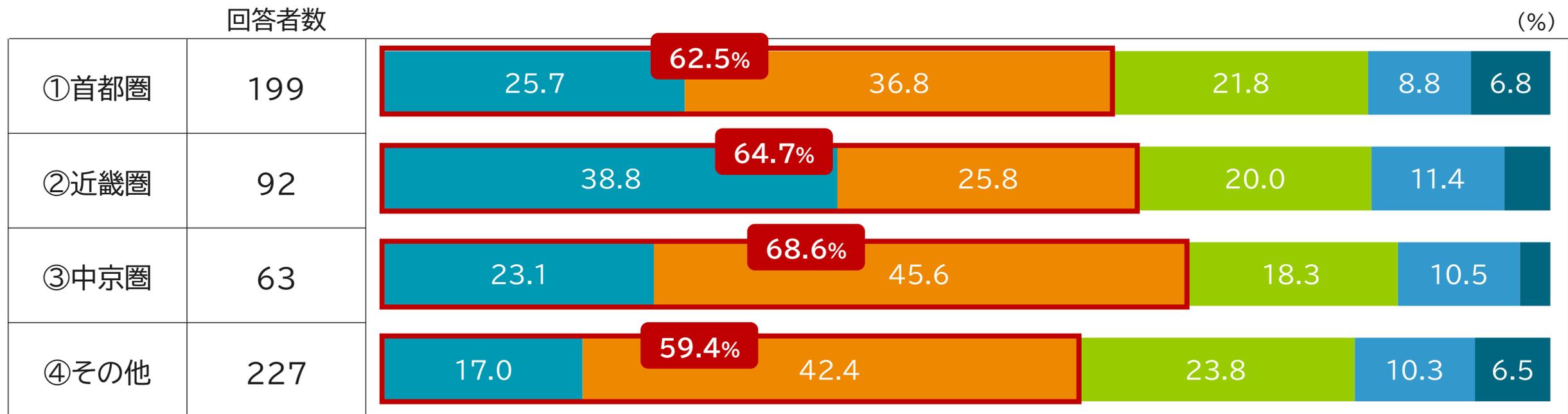
Q. 購入者の年代は？

A. どのエリアも20代・30代での購入が過半数を占める

- 過去5年以内の住宅購入者の2人に1人が30代以下
- 「②近畿圏」では20代が38.8%と、近畿圏以外のエリアよりも早期に購入する傾向

図表6 住宅購入者の年代

■ 18-29歳 ■ 30-39歳 ■ 40-49歳 ■ 50-59歳 ■ 60-69歳



*5.0%未満はグラフ内表記省略 *表内年代は、アンケート回答時の年齢

Q. 購入した住居形態は？

A. 首都圏以外では戸建ての選択が8割以上でほぼ新築

- 住宅価格高騰に関する報道ではマンション価格に注目が集まるが、住居形態としては「戸建て」が圧倒的多数
- 戸建ては、新築選好が顕著
- 一方で、マンション形態でみると「①首都圏」においては新築・中古がイーブン

図表7 購入した住居形態

■ 戸建て(新築で入手) ■ 戸建て(中古で入手) ■ マンションなど(新築で入手) ■ マンションなど(中古で入手)

回答者数

(%)



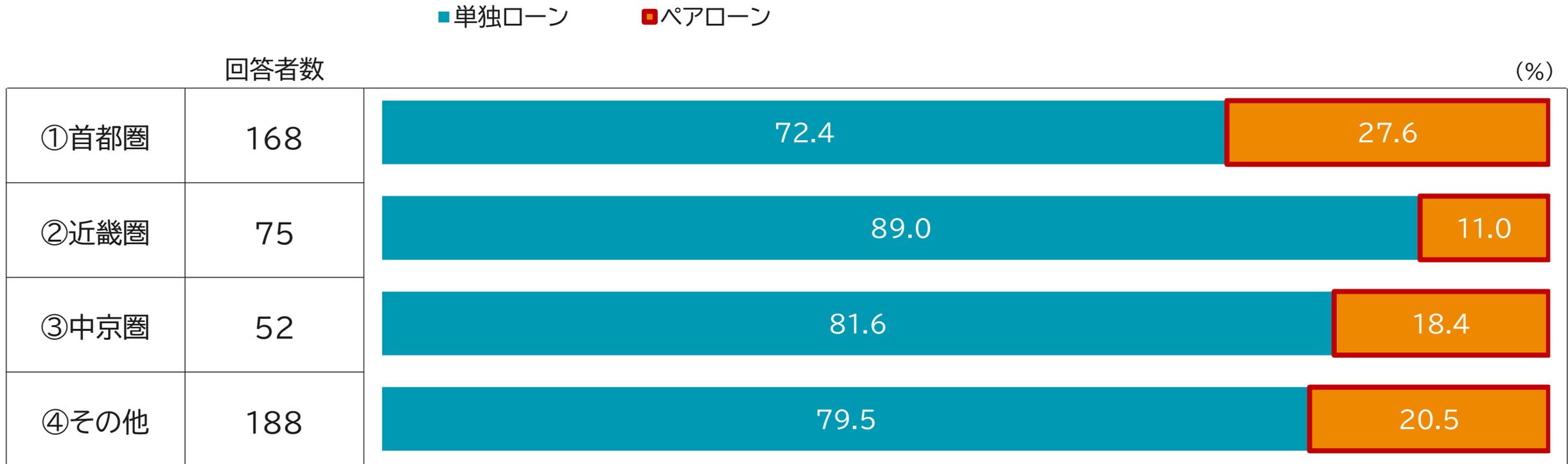
* 5.0%未満はグラフ内表記省略

Q. 住宅ローンの借入形態は？

A. 首都圏ではペアローン率が約3割、「中京圏・その他」のエリアでも約2割が利用

- 5年以内の住宅購入者のうち、「①首都圏」では27.6%がペアローンを利用
- 「③中京圏」で18.4%、「④その他」のエリアで20.5%と約2割がペアローンを利用

図表8 住宅ローン借入形態



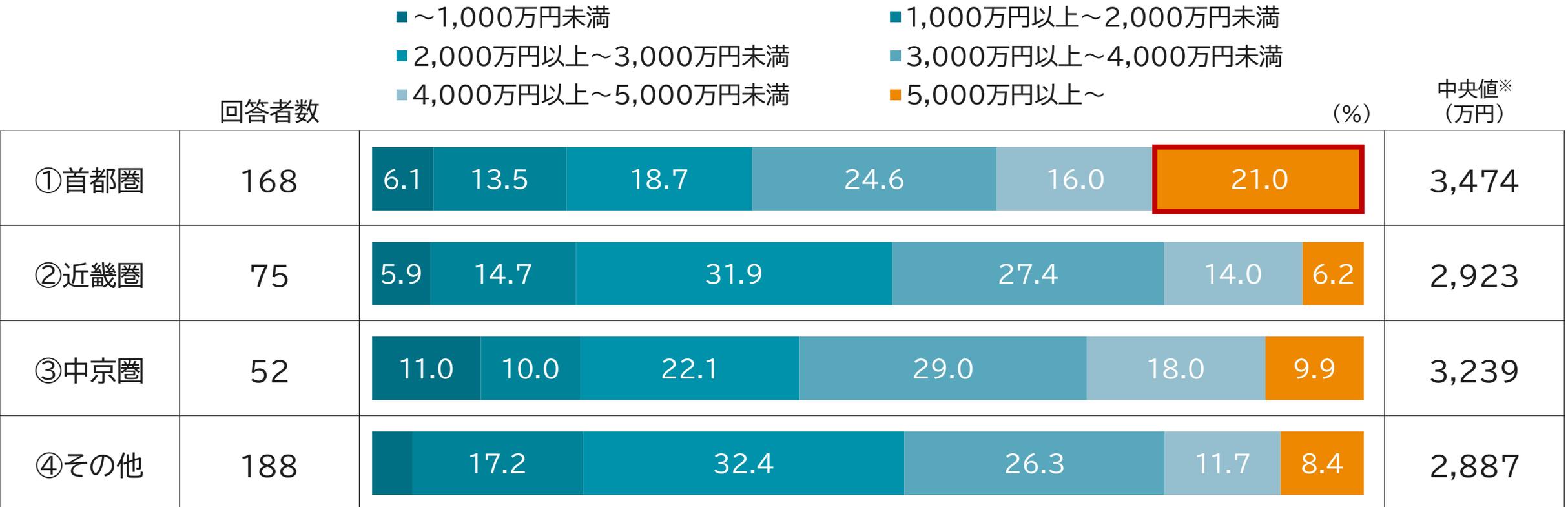
*「わからない、覚えていない」除く

Q. 住宅ローンの借入額は？

A. 借入額の中央値はどのエリアでも3,000万円前後

- 当初借入額の中央値は「①首都圏」で約3,474万円と最も高く、他エリアも3,000万円前後と高額化
- 5,000万円以上の高額借入は「①首都圏」で2割超(首都圏以外のエリアは1割未満)

図表9 住宅ローン借入額



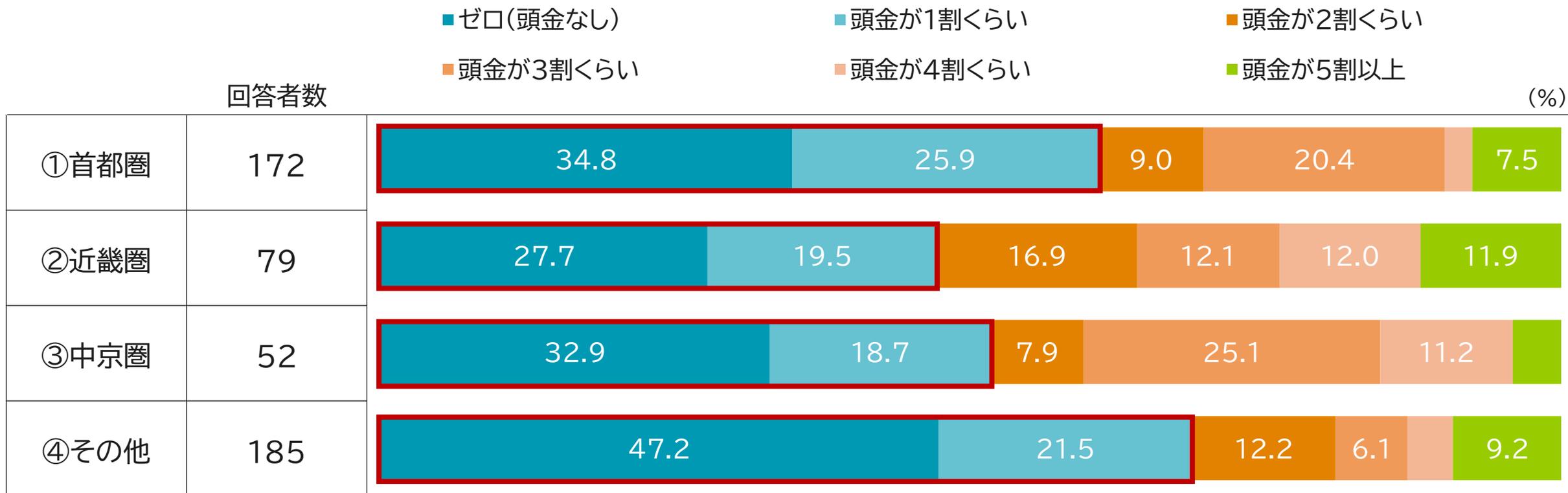
*5.0%未満はグラフ内表記省略 *「わからない、覚えていない」除く ※中央値は、50%部分が含まれる選択肢から概算値を算出。なお、回答は各選択肢内で均等に分布していることを前提とした *中央値は四捨五入

Q. 頭金割合は？

A. どのエリアも「頭金ゼロもしくは1割」が約半数

- 「①首都圏・④その他」のエリアでは頭金がゼロもしくは1割の割合が6割超と、「②近畿圏・③中京圏」と比較して頭金の割合が少ない傾向

図表10 頭金割合



*5.0%未満はグラフ内表記省略 *「わからない、忘れた」除く

Q. 住宅ローンの金利形態は？

A. 3大都市圏では変動金利が7割超、3大都市圏以外では固定金利が約4割

- 住宅ローンの借入金利形態は、「①首都圏」が変動金利79.8%と高く、「②近畿圏・③中京圏」も7割超
- 「④その他」のエリアでは変動金利60.6%と3大都市圏に比べ少なく、約4割は固定金利を利用

図表11 住宅ローン金利形態

■ 変動金利 ■ 固定金利計 ■ 変動金利と固定金利の組み合わせ



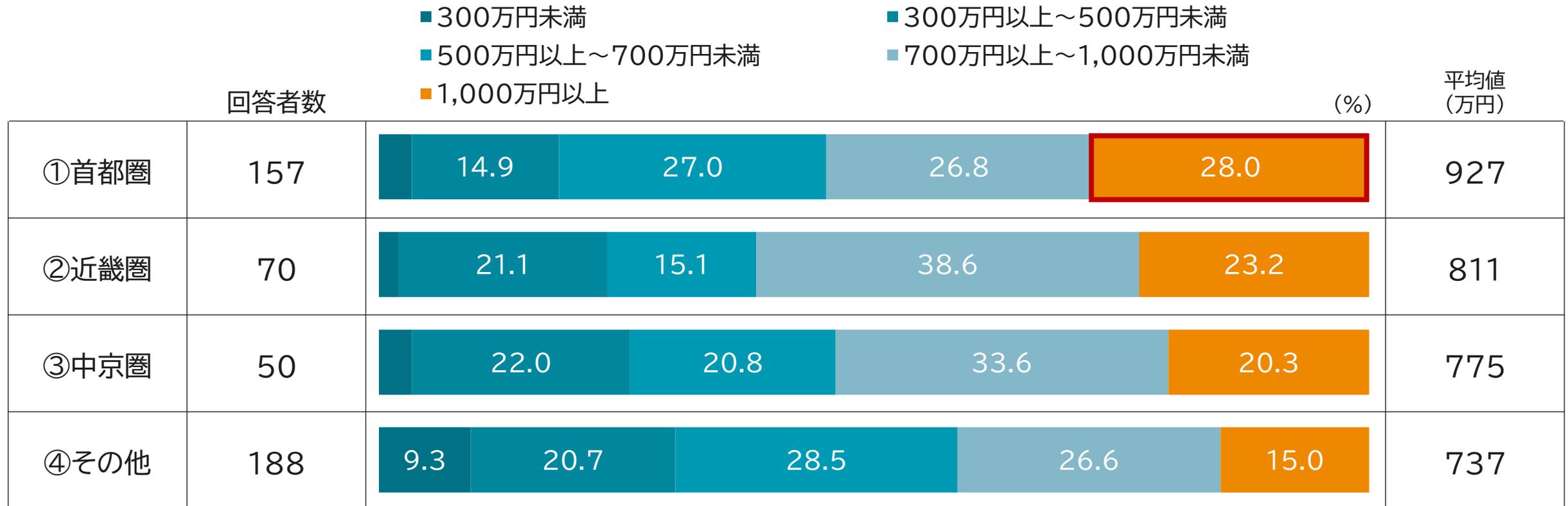
* 回答者：住宅ローンを現在利用している方 * 5.0%未満はグラフ内表記省略 * 「その他・わからない」除く

Q. 住宅購入者の世帯年収は？

A. 世帯年収の平均値は首都圏で927万円、世帯年収の水準は同エリア内で偏りはない

- 世帯年収1,000万円以上の割合は「①首都圏」で約3割と高い一方で、世帯年収区分の比率は偏りが無い
- 「②近畿圏・③中京圏・④その他」エリアの平均値は大きく変わらない結果

図表12 住宅購入者の世帯年収



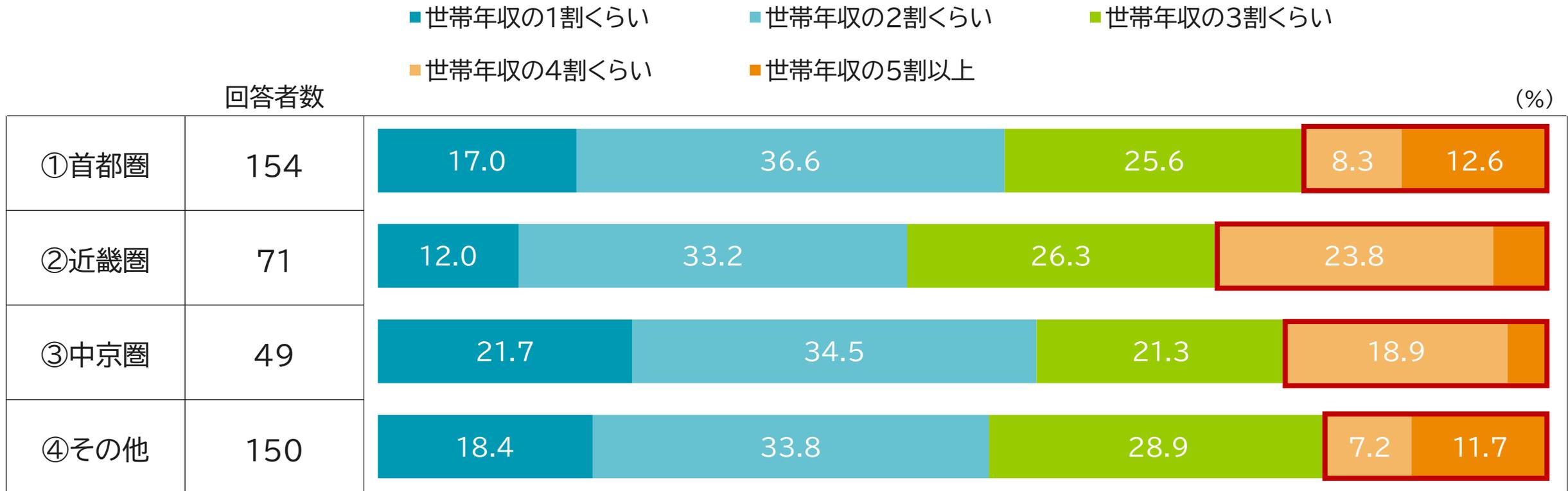
*5.0%未満はグラフ内表記省略 *「わからない・答えたくない」除く

Q. 返済比率※1は？

A. 返済比率は世帯年収の3割以下が主流だが、4割以上も20%前後あり

- どのエリアでも、返済比率が世帯年収の3割以下が3人に2人と主流
- 一方で、首都圏以外でも、返済比率が「世帯年収の4割以上」となる割合は20%前後あり

図表13 住宅ローン返済比率



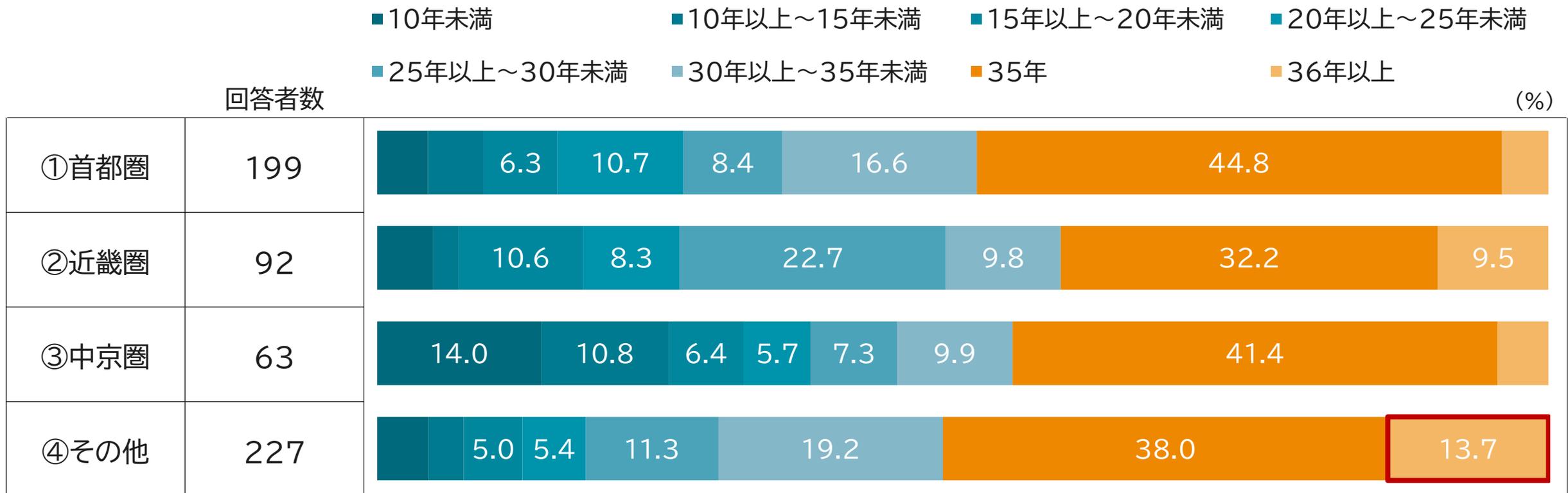
*5.0%未満はグラフ内表記省略 *「わからない」除く ※1 返済比率:年収に対する年間の住宅ローン返済額の比率

Q. 住宅ローンの返済期間は？

A. 返済設定期間「35年以上」が4割超、返済設定期間の長期化は全国的な傾向

- どのエリアでも、返済設定期間「35年」の選択が多く、およそ2人に1人が35年以上
- 「④その他」のエリアでは返済設定期間「36年以上」の選択が13.7%と、3大都市圏よりも高い結果

図表14 住宅ローン返済設定期間



* 5.0%未満はグラフ内表記省略

首都圏と首都圏以外のエリアにおける住宅ローン利用の実態は

- ペアローン利用率は、首都圏が約3割、3大都市圏以外でも約2割が利用
- 金利形態は、3大都市圏で「変動金利」が7割以上、それ以外のエリアでは約4割が「固定金利」を利用
- 住宅ローン返済比率は、どのエリアでも「世帯年収の4割以上」が約2割
- 返済設定期間は、どのエリアでも「35年以上」が4割超、3大都市圏以外では「36年以上」も1割超

 ペアローンの利用増加や返済設定期間の長期化は首都圏だけではなく、全国的な傾向

住宅価格高騰・金利上昇の局面において、
返済計画を今一度自分ごと化し、向き合うことが一層重要に

- 本資料は、情報の提供を目的として作成しており、具体的な対応についてはお客様のご判断により行っていただくことになります。お客様のご判断によって行ったご対応の結果生じた損害につきましては、弊社は一切責任を負いません。
- 本資料は、作成日において弊社が信頼できると判断した情報等に基づいて作成したものであり、その情報の正確性・確実性について保証するものではありません。また、今後の金融情勢・社会情勢等の変化により、内容が変更となる場合がございます。
- 本資料に係る一切の権利は、他社資料の引用部分を除いて三井住友信託銀行に属し、いかなる目的であれ本資料の一部または全部の無断での使用・複製は固くお断り致します。本資料の一部または全部を転載・複製する際は、弊社にご照会くださいますようお願い申し上げます。

ご照会先

三井住友信託銀行

三井住友トラスト・資産のミライ研究所

mirai@smtb.jp

作成日:2025年4月7日
564-25-2004